

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC061575

DGT: 05-09-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3660/2016

SUMARIO:

IRPF. Rendimientos del capital inmobiliario. Reducciones. *Arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda.* El contribuyente es propietario de una vivienda, distinta de su vivienda habitual, en la que tiene alquilada una habitación. Si el destino de la vivienda es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario de la habitación, o de cada una de las habitaciones, resultará aplicable la reducción del art. 23.2 Ley 35/2006 (Ley IRPF), que establece que en los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo se reducirá en un 60%. En caso de que el arrendamiento se efectuase por temporadas, curso lectivo, verano o cualquier otra, esta reducción no resultaría aplicable.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 22, 23.2 y 27.2.

Ley 29/1994 (Arrendamientos Urbanos), arts. 2 y 3.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante es propietario de una vivienda, distinta de su vivienda habitual, en la que tiene alquilada una habitación, con derecho al uso del resto de las dependencias comunes, a una persona que reside en la vivienda de manera habitual

Cuestión planteada:

Si puede aplicar la reducción del rendimiento neto prevista en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Contestación:

Partiendo de la hipótesis de que el arrendamiento no se realiza como actividad económica, por no reunir los requisitos previstos en el artículo 27.2 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), en adelante LIRPF, los rendimientos derivados del arrendamiento de la vivienda constituyen rendimientos del capital inmobiliario.

El artículo 23.2 de la LIRPF establece lo siguiente:

“En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto positivo calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60 por ciento. Esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.”

En este sentido, debe entenderse que se trata de un arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE de 25 de noviembre), en adelante LAU, cuando el arrendamiento recaiga “sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario”.

Por su parte, el artículo 3 de la LAU dispone que: “Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda, aquel arrendamiento que recayendo sobre una edificación tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior”. Y continúa señalando, “en especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra”.

En consecuencia, si el destino de la vivienda es satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario de la habitación, o de cada una de las habitaciones, resultará aplicable la reducción prevista en el artículo 23.2 de la LIRPF.

En caso de que el arrendamiento se efectuase por temporadas, curso lectivo, verano o cualquier otra, esta reducción no resultaría aplicable.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.